

GreenKeys



Et Pôle Immobilier



## Location saisonnière

Des solutions uniques pour la gestion de vos locations court et moyen terme



Booking.com



Expedia



Abritel HomeAway



holidu

leboncoin

[www.greenkeys.fr](http://www.greenkeys.fr)



Rentable et Éco-Responsable

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

## Une équipe de professionnels de la location courte et moyenne durée

La clef du succès, la maîtrise des **3 métiers clefs** de la location saisonnière :



### Property Manager

Représentant local, il gère d'une main de maître toute la logistique terrain nécessaire au bon fonctionnement de l'activité et à la gestion des prestataires.



### Analyst & Revenue Manager

Votre interlocuteur performance dédié, véritable financier et gestionnaire aguerri, avec une excellente connaissance du marché local. Un objectif unique, un rendement maximum.



### Guest Support tourisme

Véritable pilote de la satisfaction client, elle apporte une attention particulière aux voyageurs avant, pendant et après le séjour afin qu'ils passent un excellent moment.

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

# Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

## Les points clés de la location saisonnière

### Article D324 1 du code du tourisme



Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios **meublés, à l'usage exclusif du locataire**, offerts en location à une **clientèle de passage** qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et **qui n'y élit pas domicile**.

- ✓ avantages du code du tourisme
- ✓ pas d'impayé
- ✓ pas de squat

### Location courte et moyenne durée



#### Résidence principale :

- ✓ possible **jusqu'à 120 jours** par an
- ✓ sans dépasser 90 nuits consécutives
- ✓ déclaration en mairie obligatoire que dans certaines communes

#### Résidence secondaire :

- ✓ possible **toute l'année**,
- ✓ sans dépasser 90 nuits consécutives
- ✓ déclaration en mairie **obligatoire avec changement d'usage**

### Une fiscalité avantageuse



#### 2 statuts fiscaux :

- ✓ **LMP** (Loueur Meublé Professionnel) : si il s'agit de l'activité principale
- ✓ **LMNP** (Non-Professionnel) : activité secondaire

#### 2 régimes possibles :

- ✓ **micro-BIC** : abattement fiscal de **50%** sur les revenus, 71% si le bien est **classé** \*
- ✓ **régime réel** : déduction des charges d'exploitation du bien meublé ( travaux, taxes, intérêts d'emprunts, frais de gestion locative ... )

Plafond : 72 600 € de revenu annuel / 176 200 € si le bien est classé

**SIMULATEUR RÉGIME RÉEL OU MICRO-BIC**



\* La **demande de classement meublé de tourisme** est une démarche d'évaluation officielle d'un hébergement de tourisme selon des critères spécifiques pour obtenir un niveau de classement touristique (1 à 5 \*), un abattement fiscal plus intéressant et une taxe de séjour plus faible. Tarifs et procédure en mairie. **Demande de classement en ligne : [formulaire 11819\\*03](#)**

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

# Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

## Les points clés de la location saisonnière

### GREENKEYS S'EN OCCUPE :

#### Taxe de séjour



Le **propriétaire** ou le **gestionnaire du bien** est **responsable de collecter** la taxe de séjour **auprès des voyageurs**, de la déclarer tous les mois et de la reverser aux autorités locales compétentes.

La taxe de séjour est payée par nuitée et par personne (sauf mineur et travailleurs saisonniers).

Le montant est fixé par chaque commune en fonction du type d'hébergement.

Exp. Cannes : 5% / meublé classé entre 0,8€ et 3€  
Villeneuve-Loubet : 4% / classé entre 0,8€ et 2,4€

### DÉMARCHES PROPRIÉTAIRE :

#### Déclaration en mairie



Pour commencer l'activité de location saisonnière, le propriétaire doit déclarer le meublé de tourisme auprès de la mairie afin d'obtenir son **numéro d'enregistrement**. Ce numéro est nécessaire sur certaines plateformes de diffusion (OTA). Son obtention peut prendre quelques jours à quelques semaines en fonction de la localité.

Déclaration mairie en ligne et changement d'usage : **formulaire cerfa n° 14004** 

#### Déclaration au centre des impôts



Qu'il soit loueur meublé professionnel ou non professionnel, le propriétaire doit s'immatriculer :

**Dans les quinze premiers jours** suivant le début d'activité, le propriétaire doit souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises (GFE) : **[formalites.entreprises.gouv.fr](https://formalites.entreprises.gouv.fr)** 

Cette démarche lui permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
- de faire connaître l'existence de cette activité ;
- d'indiquer le régime d'imposition choisi.

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

# Notre offre de gestion complète : 20 %



## 1 - L'administratif

- Assistance dans vos démarches réglementaires, dans la mise en conformité du bien et dans le choix de vos options
- Création de votre **espace propriétaire**



## 3 - La stratégie prix

- Un conseiller Data-Analyst **dédié** :
  - › Etude de marché
  - › Mise en place d'une stratégie de tarification dynamique adaptée
  - › Optimisation taux d'occupation
  - › Optimisation revenus (+30 %)



## 5 - Sélection des voyageurs

- Sélection et vérification de l'identité des voyageurs
- Validation des résas et paiements
- Communication voyageurs
- Guest support 24/7 afin que le classement de votre annonce sur les plateformes ne chute pas



## 7 - Gestion des séjours

- Communication voyageurs
- Services de conciergerie
- Petite maintenance



## 2 - L'annonce

- Création intelligente de l'annonce et mises à jour régulières pour améliorer la visibilité
- **Multidiffusion** sur les plateformes les plus adaptées pour maximiser vos réservations et vos revenus



## 4 - Le livret d'accueil

- Création du **guide pratique de votre logement** : aide vos locataires à se sentir à l'aise et à profiter pleinement de leur séjour tout en minimisant les problèmes potentiels



## 6 - Gestion arrivées et départs

- Communication voyageurs
- Check-in autonome
- Fiche de police
- Gestion des Check-out
- Suivi & Avis
- Accueil / Départ physique + 5 %



## 8 - Linge et Ménage

- Gestion prestataires ménage, linge et kit d'accueil

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

# Le Revenue Management

“ NOTRE COEUR DE MÉTIER

Un Revenue Manager dédié adapte la stratégie prix de votre meublé de tourisme en temps réel en fonction de divers facteurs :



Caractéristiques  
du logement

Tendance du  
marché

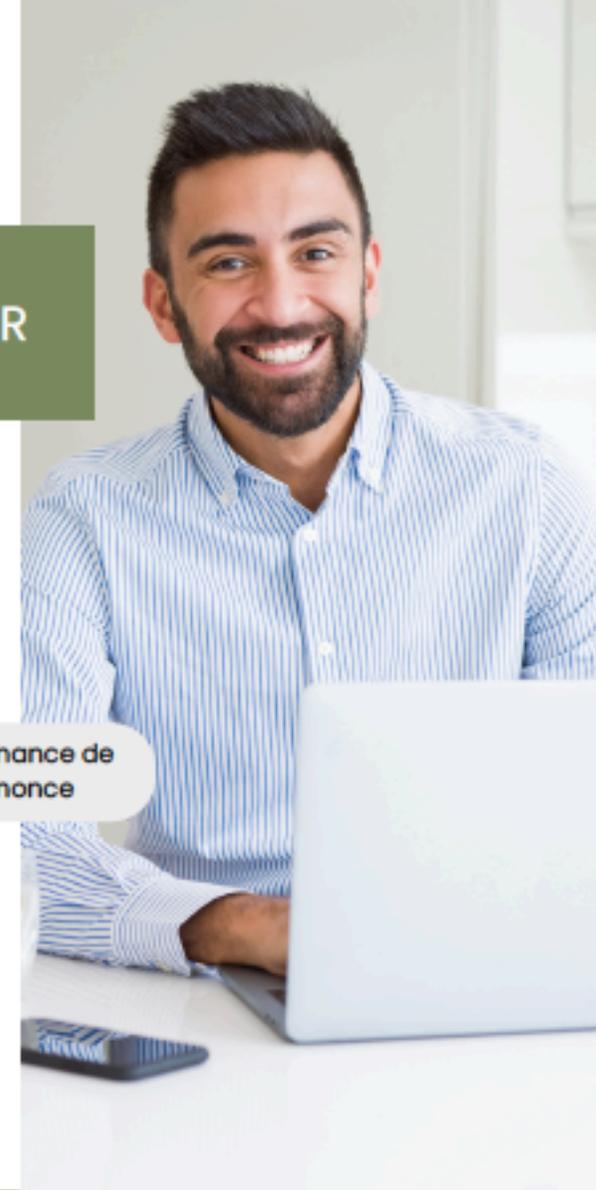
Évènements  
Festivals

Saison, jour  
de la semaine

Performance de  
l'annonce

## Objectifs :

- optimiser quotidiennement votre **taux d'occupation**
- maximiser vos **revenus** locatifs **annuels**



DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

# Process

## 1 Estimation



Vérification de l'éligibilité du bien  
Evaluation du potentiel

## 2 Signature



Mise en conformité réglementaire  
Signature du contrat

## 3 Lancement



Paramétrages et diffusions  
Accueil des premiers voyageurs

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

# Frais de dossier

Par contrat

**Studio : 289 €**

**T1 : 339 €**

**T2 : 389 €**

**T3 : 439 €**

**T4 : 489 €**

**T5 : 539 €**

**T6 : 589 €**

**T7 : sur devis**

## \* Frais de 1er paramétrages :

- assistance administrative et mise en conformité
- création et paramétrage de l'annonce et de la stratégie prix, multidiffusion
- Création et paramétrage de l'accès propriétaire



DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

# Pièces justificatives

## Envoi par mail à [contact@greenkeys.fr](mailto:contact@greenkeys.fr) :

- N° de meublé de tourisme obtenu en mairie
- Assurance PNO du bien **avec mention location saisonnière**, en cours de validité
- Taxe foncière ou premières pages de l'acte notarié mentionnant n° d'appartement et parking
- Pièce(s) d'identité(s) du/des propriétaire(s)
- RIB au(x) nom(s) du/des propriétaire(s) ou de la société si le bien est détenu en société
- KBIS si le bien est détenu en société
- N° de classement pour les meublés classés et nombre d'étoile
- Photos réalistes de chaque pièce, en condition de location, pour la mise en ligne
- Inventaire et descriptif technique ( **Formulaire Greenkeys à compléter** )

## Envoi ou remise en main propre :

- 2 jeux de clés complets avec bip entrée et parking, en état de marche

# Les options

INFOS ET DEVIS À  
CONTACT@GREENKEYS.FR

**Assurances Propriétaire Non Occupant (PNO) spéciale location saisonnière RECOMMANDÉ**  
(Détails en annexe 1)

**Assurances Assistance urgence à partir de 10,5€/mois RECOMMANDÉ**  
Intervention urgente 24/24 7/7 sur : serrurerie, chauffage, électricité, plomberie, électroménager, TV & vidéo (Détails en annexe 2)

**Assurances Villégiature pour les voyageurs**  
Assur-travel, Adar et Adar lux (Tarifs et détails en annexe 3)

**Contrôle et Surveillance des biens (sur devis)**  
Électricité, eau, bruit, clim : Netatmo

**Boîte à clef et Serrure connectées (sur devis)**  
Gestion à distance wifi ou serrure connectée bluetooth pour une arrivée sécurisée, flexible et sans stress

**Arrivée physique (sur devis)**  
En fonction du type de bien

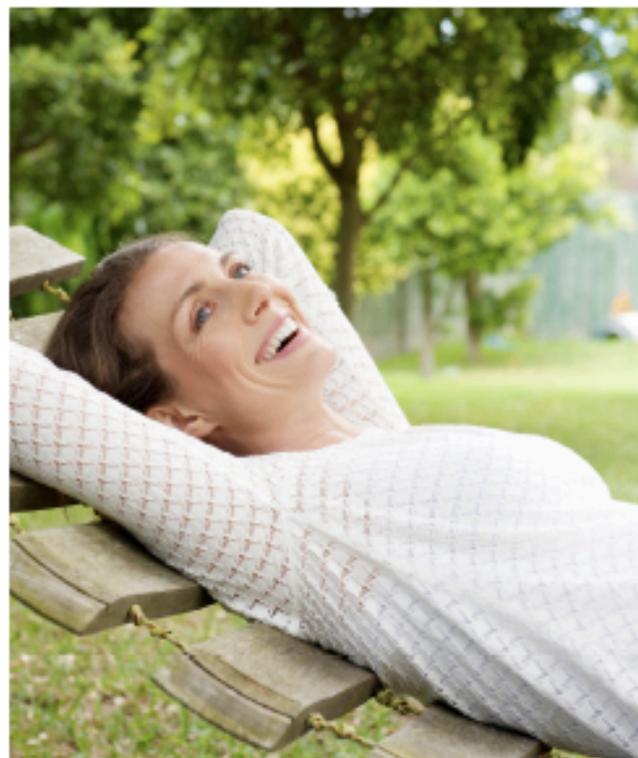
**Photos professionnelles (sur devis)**  
Meero , Airbnb

**Caution (sur devis)**  
Sur demande du propriétaire

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

## **Vous souhaitez nous contacter ?**



Agence Antibes  
540 Première Avenue  
06600 Antibes

 04 93 65 91 55

Agence de Villeneuve  
6 Avenue de Provence  
06270 Villeneuve Loubet

 04 93 29 76 84

 [optimisation.saisonniere@gmail.com](mailto:optimisation.saisonniere@gmail.com)

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

# Annexes

1. Assurances PNO Location saisonnière	<u>13</u>
2. Assurances Assistance Urgence	<u>14</u>
3. Assurances Villégiature Voyageurs	<u>15</u>



REEMPLIR DEMANDE  
DE DEVIS PNO

## ASSURANCES PNO LOCATION SAISONNIÈRE

### Les événements garantis :

- Incendie et événement assimilés
- Événements climatiques
- Dommages électriques
- Dégât des eaux
- Vol et Vandalisme
- Bris des glaces
- Responsabilité Non Occupant
- Défense et recours

### Les garanties dédiées pour la location :

- Renonciation à recours contre le locataire
- Garantie meublée



DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit

**INTERVENTION  
URGENTE 24/24 7/7**

## ASSURANCES ASSISTANCE URGENCE

### Nos Champs D'actions



### Nos Offres

**URGENCE :**

Électricité,  
Plomberie,  
Chauffage,  
Serrurerie

**10,5€/MOIS**

**ÉLECTRO :**

Électroménager,  
TV, Hifi, Vidéo

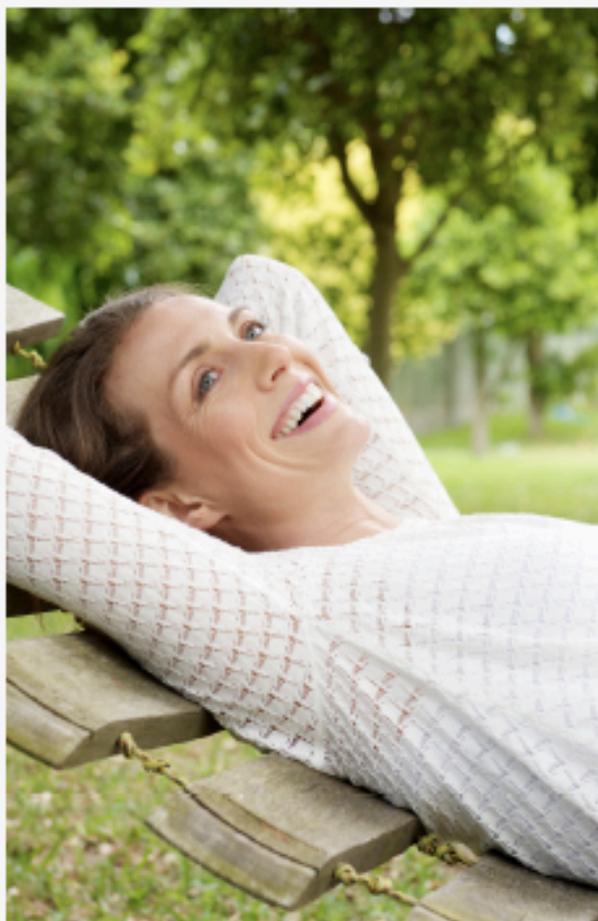
**13,1€/MOIS**

**URGENCE +  
ÉLECTRO**

**22,7€/MOIS**

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit



## ASSURANCES VILLÉGIATURE VOYAGEURS

GREENKEYS ASSURANCE	RISQUES LOCATIFS	RISQUES LOCATIFS +
RL	500 000 €	500 000 €
RECOURS AU TIERS	450 000 €	450 000 €
DOMMAGES AUX BIENS	4 000 € ( Franchise 75 € )	15 000 € ( Franchise 75 € )
TARIFS EN INCLUSION ( SUR TARIF DE LA LOCATION )	<b>1.8 %</b>	<b>2 %</b>

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - REPRODUCTION INTERDITE

Notre priorité, votre confort et votre tranquillité d'esprit